

**PENENTUAN UNSUR PERBUATAN MELAWAN HUKUM SEBAGAI DASAR  
GUGATAN PEMBATALAN LELANG EKSEKUSI BENDA JAMINAN TIDAK  
BERGERAK BERDASARKAN PADA PASAL 1365 KUHPERDATA**

**(Analisis Yuridis Putusan Perkara Pengadilan Negeri Jakarta Pusat Nomor:  
132/Pdt.G/2004/PN.Jkt.Pst.)**

**ARTIKEL ILMIAH**

**Diajukan Untuk Memenuhi Sebagian Syarat-Syarat Memperoleh  
Gelar Kesarjanaan Dalam Ilmu Hukum**

**Oleh:**

**EKA WIDYA ADI PUTRA**

**NIM. 105010101111019**



**KEMENTERIAN PENDIDIKAN DAN KEBUDAYAAN  
UNIVERSITAS BRAWIJAYA  
FAKULTAS HUKUM  
MALANG  
2014**

**PENENTUAN UNSUR PERBUATAN MELAWAN HUKUM SEBAGAI DASAR  
GUGATAN PEMBATALAN LELANG EKSEKUSI BENDA JAMINAN TIDAK  
BERGERAK BERDASARKAN PADA PASAL 1365 KUHPERDATA  
(ANALISIS YURIDIS PUTUSAN PERKARA PENGADILAN NEGERI JAKARTA  
PUSAT NOMOR: 132/PDT.G/2004/PN.JKT.PST.)**

Eka Widya Adi Putra, Prof. Dr. Suhariningsih, S.H., S.U., Siti Hamidah, S.H., M.M.

**Fakultas Hukum Universitas Brawijaya**

**E-mail: [ekawidyadiputra@outlook.com](mailto:ekawidyadiputra@outlook.com)**

Abstraksi:

Adanya suatu kesalahan hakim dalam melakukan interpretasi hukum Pasal 1365 KUHPerdata dalam menentukan unsur perbuatan melawan hukum menimbulkan ketidakpastian hukum bagi status objek lelang benda jaminan dan hak-hak pembeli lelang. Fakta hukumnya Interpretasi dalam perkara Nomor: 132/Pdt.G/2004/PN.Jkt.Pst., Pasal 1365 KUHPerdata terlalu ditafsirkan secara meluas, dan tanpa memperhatikan regulasi terkait lainnya, sehingga lelang dibatalkan tanpa dasar hukum yang jelas dan hak-hak para pihak dalam lelang menjadi tidak terlindungi. Hasil penelitian ini menyimpulkan bahwa Putusan Nomor: 132/Pdt.G/2004/PN.Jkt.Pst., berikut perkembangan putusannya pada tingkat *judex juris*, tidak tepat secara keseluruhan dengan ajaran hukum perdata formil. Belum dibentuknya undang-undang lelang yang bersifat nasional, mengakibatkan terjadinya berbagai macam kesalahan penafsiran hakim yang bebas, sehingga pada akhirnya menimbulkan implikasi hukum yang merugikan bagi para pihak dalam lelang.

Kata Kunci: Interpretasi Hukum, Perbuatan Melawan Hukum, Lelang Eksekusi Hak Tanggungan.

*Abstract:*

*The presence of a judge's error in implementing civil regulation of article 1365 KUHPerdata in determining the elements of tort, cause a legal consequences for the auction object status, object warranties and buyer's rights auction. Legal interpretation based on the judicial decision of the number: 132/Pdt. G/2004/PN.Jkt.Pst, which article 1365 KUHPerdata was interpreted widely, and without regard to other relevant regulation, so the auction was cancelled without a legal standing and also the rights of the parties in an auction become unprotected. The results of this research concluded that the judicial decision of the number: 132/Pdt. G/2004/PN.Jkt.Pst., resulting a misinterpretation, and finally give rise to an adverse legal implication for the parties who involved in the auction.*

*Key Words: Law Interpretation, Act Against The Law, Auction Execution of Dependent Rights.*

## PENDAHULUAN

Berdasarkan ketentuan Pasal 1365 KUHPerdara yang mengatur terkait perbuatan melawan hukum, apabila suatu perbuatan lelang diklasifikasikan sebagai perbuatan hukum yang tidak sah, maka lelang dapat dibatalkan dan status barang yang dilelang menjadi seperti kondisi semula sebelum dilaksanakannya lelang. Apabila hakim memberikan putusan lelang tersebut termasuk dalam perbuatan yang melawan hukum, maka pihak pembeli lelang akan kehilangan hak-haknya atas barang tersebut, meskipun pembeli lelang tersebut memiliki itikad baik. Kemudian melalui interpretasi hukum Pasal 1365 KUHPerdara maka pihak penjual maupun pembeli dapat dijadikan pihak yang menyebabkan batalnya lelang serta pihak yang diharuskan memberikan ganti kerugian. Hal ini dikarenakan Pasal 1365 KUHPerdara terlalu ditafsirkan secara luas, tanpa memperhatikan ketentuan peraturan lelang lainnya yang berlaku, sehingga pihak pembeli yang beritikad baik pun seringkali menjadi pihak yang bersalah dan bertanggungjawab atas terjadinya pembatalan lelang tersebut.

Berdasarkan Peraturan Menteri Keuangan Nomor: 40/PMK.07/2006 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, apabila terjadi gugatan perbuatan melawan hukum atas lelang dikarenakan adanya kesalahan hukum dalam pelaksanaan lelang, maka pihak yang bertanggung jawab secara absolut atas kesalahan tersebut adalah pihak penjual. Namun pada fakta hukumnya, pihak pembeli masih seringkali dikenakan sanksi baik yang bersifat perdata maupun pidana terkait dengan kesalahan yang membatalkan lelang tersebut.

Hal ini dapat dilihat dari putusan yang akan peneliti kaji yaitu Putusan Nomor: 132/Pdt.G/2004/PN.Jak Pst., di mana dalam putusan Putusan Nomor: 132/Pdt.G/2004/PN.Jak Pst. tersebut, dijelaskan bahwa lelang merupakan suatu perbuatan yang memenuhi unsur perbuatan melawan hukum, sehingga cacat hukum/tidak sah/tidak mempunyai kekuatan hukum. Kemudian pihak yang bertanggung jawab dalam memberikan ganti kerugian atas pembatalan lelang tersebut adalah pihak penjual dan pihak pembeli. Hal ini tentu saja menimbulkan ketidakadilan hukum, selain pihak pembeli lelang kehilangan hak-haknya atas barang lelang yang dibelinya, pembeli lelang juga diwajibkan untuk ikut serta mengganti kerugian atas kerugian yang tidak disebabkan oleh tindakannya.

Guna adanya asas kepastian hukum dan asas keseimbangan dalam pelaksanaan lelang, maka perlu dibentuk solusi hukum yang mengatur prosedur lelang secara lebih spesifik, sebagai upaya preventif serta memberikan batasan yang lebih jelas terhadap perbuatan lelang agar dapat dikategorikan sebagai bentuk perbuatan melawan hukum, pihak yang

bertanggungjawab, yang kemudian dalam proses hukum selanjutnya dapat dijadikan sebagai dasar pembatalan lelang.

Mengingat jenis lelang yang cukup banyak menjadi objek perkara dan mayoritas yang dibatalkan oleh pengadilan adalah jenis eksekusi, maka penelitian ini difokuskan kepada lelang eksekusi khususnya barang jaminan tidak bergerak, karena pada umumnya sengketa yang terjadi dalam lelang adalah sengketa terhadap benda-benda tetap berupa tanah dan bangunan dengan fokus pada analisis putusan perkara Pengadilan Negeri Jakarta Pusat Nomor: 132/Pdt.G/2004/PN.Jkt.Pst.

## **RUMUSAN MASALAH/ISU HUKUM**

Berdasarkan latar belakang tersebut di atas maka permasalahan yang hendak diteliti oleh penulis adalah

1. Bagaimana Bagaimana proses hakim dalam menentukan unsur perbuatan melawan hukum yang digunakan sebagai dasar pembatalan lelang eksekusi benda jaminan tidak bergerak berdasarkan ketentuan Pasal 1365 KUHPerdara pada perkara Nomor: 132/Pdt.G/2004/PN.Jkt.Pst dalam rangka menjamin kepastian hukum hak pembeli lelang?
2. Bagaimana implikasi hukum bagi pihak pembeli lelang terhadap benda lelang yang telah dibelinya akibat dari adanya gugatan pembatalan lelang atas dasar perbuatan melawan hukum?

## **METODE PENELITIAN**

Jenis penelitian yang dipakai dalam penelitian ini adalah penelitian yuridis normatif. Penelitian ini memfokuskan untuk mengkaji penalaran kaidah-kaidah atau norma-norma hukum positif. Pendekatan yuridis normatif dalam penelitian ini digunakan untuk menganalisis Putusan Pengadilan Nomor : 132/Pdt.G/2004/PN.Jkt.Pst yang berkaitan dengan bahan hukum baik primer, sekunder maupun tersier terutama berbagai peraturan perundang-undangan seperti Pasal 1380 dan Pasal 1365 KUHPerdara, serta Pasal 14, Pasal 29, dan Pasal 30 Peraturan Menteri Keuangan Nomor: 40/PMK.07/2006 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang yang berkaitan dengan gugatan pembatalan lelang karena adanya unsur perbuatan melawan hukum dalam proses prosedural lelang tersebut. Sedangkan metode pendekatan yang dipakai dalam penelitian ini adalah *Statute Approach* (Pendekatan Perundang-Undangan), dan *Case Approach* (Pendekatan Kasus). Kemudian teknik analisis bahan hukum yang digunakan adalah teknik analisis interpretasi/penafsiran dan analisis deskriptif.

## HASIL DAN PEMBAHASAN

### a. Kasus Posisi<sup>1</sup>

Perkara gugatan pembatalan lelang ini terjadi antara pihak PT. Amerin Abdi Nusantara Container Industry (PT. Amerin Anci) sebagai Penggugat melawan Negara Republik Indonesia Cq. Menteri Keuangan Republik Indonesia Cq. Direktorat Piutang Negara Cq. Kepala Kantor Wilayah III DJPLN Jakarta Cq. Kepala Kantor Pelayanan Lelang Piutang dan Lelang Negara II sebagai Tergugat I; Primkop Bais TNI sebagai Tergugat II; PT. Wira Sedyo Utama sebagai Tergugat III; Negara Republik Indonesia Cq. Menteri Keuangan Republik Indonesia Cq. Bank Rakyat Indonesia sebagai Turut Tergugat.

Adapun posita gugatan antara lain: Penggugat adalah suatu perusahaan berbadan hukum (*rechtspersoon*) yang telah menjalin hubungan kerjasama perjanjian kredit dengan Turut Tergugat dalam posisi sebagai debitur dan kreditur. Oleh karena adanya suatu “krisis ekonomi” yang menimpa Indonesia termasuk perusahaan Penggugat, maka terjadilah kemacetan pengembalian kredit dengan agunan tanah SHGB Nomor: 886/Tahun 1994 seluas 181.570 m<sup>2</sup>, berikut 3 (tiga) bangunan pabrik *container* senilai Rp 125.000.000.000,00 (seratus dua puluh lima miliar rupiah) sesuai dengan hak tanggungan peringkat pertama (Sertifikat Hak Tanggungan 2605/1996) pada Bank Rakyat Indonesia (Persero) Jakarta. Turut tergugat telah bertindak sebagai bankir setelah mengetahui kredit macet tanpa melakukan perhitungan yang cermat dan teliti (*unreasonable care*) termasuk upaya penyelamatan (*rescheduling*) tetapi langsung menyerahkan jaminan antara Penggugat dengan Tergugat I. Tergugat I sendiri melalui suratnya tertanggal 30 Juli 2002 dengan Nomor: S-711/WPL.03/KP.02/2002 menyampaikan kepada Penggugat bahwa ada peminat yang melakukan penawaran dengan harga Rp 62.000.000.000,00 (enam puluh dua miliar rupiah), Penggugat tidak setuju, sebab harga yang ditawarkan di bawah harga Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) 2003 senilai Rp 101.000.000.000,00 (seratus satu miliar rupiah), yang kemudian dilelang dengan harga Rp 43.005.000.000,00 (empat puluh tiga miliar lima juta rupiah).

Tergugat I tidak melakukan atau sengaja mengabaikan langkah-langkah yang telah ditetapkan oleh undang-undang, aturan kebijakan, asas-asas hukum menyangkut soal lelang yang dikenal dengan istilah “*stand of care*”. Kelalaian (*negligence*) Tergugat I sebagai salah satu elemen di dalam perbuatan melawan hukum telah terbukti dengan

---

<sup>1</sup> Diolah dari Bahan Hukum Primer Putusan Nomor: 132/Pdt.G/PN.Jkt.Pst

dilakukannya lelang pada tanggal 12 November 2003. Di samping elemen “kelalaian” Tergugat I juga melakukan “kesalahan” (*schuld*) yang diisyaratkan dalam suatu perbuatan melawan hukum. Salah karena melelang jauh di bawah harga NJOP dan nilai pasar (*under value*) yaitu melelang dengan harga Rp 43.005.000.000,00 (empat puluh tiga miliar lima juta rupiah). Kemudian, juga salah satu karena peserta lelang hanya satu orang atau satu badan hukum, sehingga tidak terjadi tawar-menawar yang kompetitif yang diisyaratkan oleh suatu perbuatan lelang.

Bahkan penawaran dibuka oleh pejabat lelang sebesar Rp 43.000.000.000,00 (empat puluh tiga miliar rupiah). Penawaran pertama diajukan oleh Mayor Ir. Sedyo Utama sebesar Rp 43.001.000.000,00 (empat puluh tiga miliar satu juta rupiah) kemudian diajukan penawaran kedua sebesar Rp 43.005.000.000,00 (empat puluh tiga miliar lima juta rupiah) dan langsung menunjuk pembeli lelang tunggal yaitu Tergugat II untuk dan atas nama Tergugat III sebagai pembeli yang sah.

Tergugat III sebagai pembeli lelang milik penggugat melanggar prosedur lelang baik secara sengaja ataupun karena kelalaiannya (*nataaltigheid*) atau kurang hati-hati (*onvoornichtigheid*). Tindakan ini bertentangan dengan “asas kepatutan” dan kecerdasan dalam masyarakat. Mengapa harus menggunakan Primkop Bais TNI sebagai kuasa yang memberikan efek psikologis yang luas dan bertentangan dengan tata susila yang baik (*geode zeden*). Oleh sebab itu Tergugat III tidak dapat dilindungi dari segi hukum sebagai pembeli beritikad baik.

Atas kejadian tersebut di atas, Penggugat telah dirugikan sebagai akibat tindakan dari Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Turut Tergugat dengan total kerugian sejumlah Rp 71.453.293.000,00 (tujuh puluh satu miliar empat ratus lima puluh tiga juta dua ratus sembilan puluh tiga ribu rupiah) sebagai akibat dari perbuatan para Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, dan Turut Tergugat dikenakan tanggung jawab renteng dengan segala konsekuensi hukumnya. Semua Tergugat termasuk Turut Tergugat bertanggung jawab penuh atas kerugian materiil dan immateriil dari Penggugat.

## **b. Analisis Petitum dan Dasar Pertimbangan Hakim**

Adapun petitum gugatan antara lain dalam pokok perkara, menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat seluruhnya; Menyatakan sah dan berharga (*goed en van waarde te verklaren*) sita jaminan (*conservatoir beslaag*) atas persil tanah yang diuraikan dalam sertifikat tanah Hak Guna Bangunan Nomor: 886/Rorotan, seluas 181.570 m<sup>2</sup>

berikut 3 (tiga) bangunan di atasnya sebagaimana yang disebutkan dalam Risalah Lelang Nomor: 124/2003; Menyatakan Tergugat I, Tergugat II, dan Tergugat III terbukti telah melakukan perbuatan melawan hukum (*onrechtmatige daad*); Menyatakan secara hukum bahwa Risalah Lelang tanggal 12 November 2003 Nomor: 124/2003 yang dibuat oleh Tergugat I tidak sah dan batal menurut hukum; Menghukum Tergugat I dan Tergugat III bertanggung jawab renteng membayar ganti rugi kepada Penggugat sebesar Rp 71.453.293.000,00 (tujuh puluh satu miliar empat ratus lima puluh tiga juta dua ratus sembilan puluh tiga ribu rupiah).

Menetapkan bahwa hutang Penggugat kepada Turut Tergugat adalah sebesar Rp 43.005.000.000,00 (empat puluh tiga miliar lima juta rupiah) dan oleh karenanya membebaskan Penggugat atas segala hutang piutang yang melebihi jumlah tersebut serta memerintahkan dan menghukum Penggugat untuk membayar kepada Turut Tergugat atau melalui Tergugat I sebesar Rp 43.005.000.000,00 (empat puluh tiga miliar lima juta rupiah); Menghukum dan memerintahkan Turut Tergugat dan Tergugat I mengembalikan uang hasil lelang sebesar Rp 43.005.000.000,00 (empat puluh tiga miliar lima juta rupiah) kepada Tergugat III dan oleh karenanya menghukum dan memerintahkan dan Tergugat III menerima uangnya kembali sebesar Rp 43.005.000.000,00 (empat puluh tiga miliar lima juta rupiah); Menghukum Tergugat I dan Tergugat III mengembalikan kondisi dan situasi aset Penggugat kepada keadaan semula sebelum terjadinya lelang (*restitution ad integrum*). Kemudian pada akhirnya *petitum* gugatan ini mengarah kepada permohonan agar lelang dibatalkan dan dinyatakan tidak sah, karena tidak memiliki kekuatan hukum.

Pada proses selanjutnya, perkara ini kemudian dikaji kembali pada tingkat banding, kasasi, hingga tingkat peninjauan kembali, di mana pada masing-masing tingkat peradilan tersebut, hakim memberikan dasar dan pertimbangan hukum yang saling berbeda dalam hal untuk membatalkan lelang ini atau sebaliknya.

**c. Dasar Hakim dalam Menentukan Unsur Perbuatan Melawan Hukum yang Membatalkan Lelang Eksekusi Benda Jaminan Tidak Bergerak**

Pada perkembangannya istilah perbuatan melawan hukum tidak hanya perbuatan yang langsung melanggar hukum, melainkan juga perbuatan yang secara langsung melanggar peraturan lain daripada hukum yaitu peraturan di lapangan kesusilaan,

keagamaan dan sopan santun.<sup>2</sup> Mariam Badruzaman dalam Rancangan Undang-Undang merumuskan secara lengkap sebagai berikut: (1) Suatu perbuatan melawan hukum yang mengakibatkan kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang karena kesalahan atau kelalaiannya menerbitkan kerugian itu mengganti kerugian tersebut. (2) Melanggar hukum adalah setiap perbuatan yang melanggar hak orang lain atau bertentangan dengan kepatutan yang harus diperhatikan dalam pergaulan kemasyarakatan terhadap pribadi atau harta benda orang lain. (3) Seorang yang sengaja tidak melakukan suatu perbuatan yang wajib dilakukannya, disamakan dengan seseorang yang melakukan perbuatan terlarang dan karenanya melanggar hukum.<sup>3</sup>

Perumusan tersebut telah mengabsorpsi perkembangan pemikiran perbuatan melawan hukum tidak hanya diartikan sebagai melawan undang-undang tetapi juga bertentangan kepatutan yang harus diperhatikan dalam pergaulan masyarakat (hukum tidak tertulis).<sup>4</sup> Akibat dari perbuatan melawan hukum adalah kerugian<sup>5</sup> dalam arti luas, tidak hanya mengenai kekayaan harta benda seseorang, melainkan juga mengenai kepentingan lain dari seorang manusia yaitu tubuh, jiwa, dan kehormatan. Kebanyakan penggantian kerugian berwujud pemberian sejumlah uang tunai oleh si pelanggar hukum. Pasal 1365 KUHPPerdata tidak membedakan hal kesengajaan dari hal kurang hati-hati melainkan hanya menyatakan bahwa harus ada kesalahan (*schuld*) di pihak pembuat perbuatan melawan hukum, agar si pembuat itu dapat diwajibkan membayar ganti kerugian.<sup>6</sup>

Pasal 1365 KUHPPerdata menentukan kewajiban pelaku untuk membayar ganti rugi, tetapi undang-undang tidak mengatur lebih lanjut tentang ganti rugi yang disebabkan oleh perbuatan melawan hukum. Pasal 1365 dan seterusnya hingga Pasal 1380 KUHPPerdata hanya membatasi penggantian dalam bentuk kerugian, tanpa menyebutkan istilah biaya dan bunga.<sup>7</sup> Oleh karena itu aturan yang dipakai untuk ganti rugi secara

---

<sup>2</sup> Wirjono Prodjodikoro, **Perbuatan Melawan Hukum**, Penerbit Sumur, Bandung, 1960, hlm 12.

<sup>3</sup> St. Remy, *et. al.*, **Naskah Akademik Peraturan Perundang-undangan Tentang Perbuatan Melawan Hukum**, Badan Pembinaan Hukum Nasional, Departemen Kehakiman RI, Jakarta, 1930-1994, hlm 18.

<sup>4</sup> Rosa Agustina, **Perbuatan Melawan Hukum**, Program Pascasarjana Fakultas Hukum Universitas Indonesia, Jakarta, 2003, hlm 326-327.

<sup>5</sup> Dalam KUHPPerdata terdapat perbedaan pengertian antara kerugian akibat suatu perbuatan melawan hukum (*schade*) Pasal 1365 KUHPPerdata dengan kerugian akibat tidak dilaksanakan perjanjian atau wanprestasi (*kosten, schaden en interessen*/biaya kerugian dan bunga uang) Pasal 1246 KUHPPerdata.

<sup>6</sup> *Ibid.*, hlm 26.

<sup>7</sup> Gunawan Widjaya, Kartini Mulyadi, **Perikatan Yang Lahir Dari Undang-Undang**, PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2003, hlm 121.



analogi menggunakan peraturan ganti rugi akibat wanprestasi dalam Pasal 1243-1252 KUHPerdata, di samping pemulihan kepada keadaan semula.<sup>8</sup>

Berdasarkan Pasal 1365 KUHPerdata pihak yang dirugikan cukup membuktikan bahwa kerugian yang diderita adalah akibat perbuatan melawan hukum tergugat, tidak disyaratkan perbuatan tersebut merupakan perbuatan melawan hukum terhadap orang yang dirugikan. Masalah hubungan sebab akibat menjadi isu sentral dalam perbuatan melawan hukum, karena fungsinya untuk menentukan apakah seseorang harus bertanggung jawab secara hukum atas tindakan yang mengakibatkan kerugian pada orang lain.<sup>9</sup>

### **1. Penentuan Unsur Hukum Pasal 1365 KUHPerdata pada Perkara Tingkat *Judex Factie***

Putusan pada tingkat pertama dan tingkat banding (tingkat *judex factie*) ini tidak adil bagi para pihak khususnya pihak pembeli lelang, jikapun dilihat Pasal 1365 KUHPerdata, bahwa setiap orang bertanggung jawab atas kerugian yang dibuat, sebagai pembenaran penghukuman kerugian, tetap tidak adil, karena pembeli tidaklah melakukan suatu perbuatan dalam pembentukan harga limit, pembeli lelang hanya mengajukan penawaran atas harga yang ditawarkan oleh penjual. Nilai limit yang rendah merupakan perbuatan penjual kuasa undang-undang, yaitu KP2LN dan bank, maka seharusnya akibat hukum dari nilai limit sebagai harga dasar lelang menjadi tanggung jawab penjual selaku pembuat harga Penjual selaku pembuat harga. Pasal 30 Peraturan Menteri Keuangan Nomor: 40/PMK.07/2006 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, mengatur penetapan harga limit menjadi tanggung jawab penjual/pemilik barang.

Menurut peneliti penafsiran hukum Pasal 1365 KUHPerdata tentang Perbuatan Melawan Hukum yang diterapkan oleh hakim dalam menyelesaikan perkara dalam putusan ini, terlalu diimplementasikan secara meluas dan kurang sistemis. Hal ini terlihat dari putusan yang menyatakan bahwa pembeli juga termasuk pihak yang melakukan perbuatan melawan hukum yang mengharuskan pembeli lelang memberikan ganti kerugian kepada Penggugat. Kemudian hakim juga kurang memperhatikan pasal-pasal yang berkaitan, karena penafsiran kurang dilakukan

---

<sup>8</sup> Mariam Darus Badruzaman, **KUHPerdata Buku III Hukum Perikatan Dengan Penjelasan Edisi Kedua**, Alumni, Bandung, 1996, hlm 85.

<sup>9</sup> Munir Fuady, **Perbuatan Melawan Hukum (Pendekatan Kontemporer)**, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, 2002, hlm 111-112.

secara sistematis, sehingga dasar hukum untuk menentukan pihak yang bertanggungjawab atas kerugian dari pembatalan lelang tersebut menjadi bias atau tidak jelas.

Jika dilihat bahwa harga sebagai bagian dari cacat barang, maka seharusnya pembeli lelang jika dihukum mengembalikan barang maka dapat memintakan penggantian segala biaya, kerugian dan bunga kepada penjual. Pasal 1508 KUHPdata<sup>10</sup>. Bahwa cacat hukum berupa harga yang tidak wajar, dasarnya adalah pembentukan harga limit oleh penjual, maka seharusnya penjual dapat dihukum mengembalikan uang hasil lelang ditambah penggantian biaya, kerugian dan bunga kepada si pembeli. Logika hukum yang demikian dapat dijadikan alasan bahwa penghukuman pembeli lelang mengembalikan barang dan secara tanggung renteng mengganti kerugian materiil dan immaterial sebesar Rp 13.000.000.000,00 (tiga belas miliar rupiah) adalah tidak adil.

Mengenai siapa yang bertanggung jawab atas barang dalam sengketa lelang ini, semula hukum tanggung jawab dalam pembelian lelang masih menganut *caveat emptor*.<sup>11</sup> Tanggung jawab berdasarkan kesalahan sebagai dasar tuntutan ganti rugi tidak memberikan perlindungan yang maksimal bagi pihak yang tidak bersalah, misalnya pembeli dalam kasus ini. Adanya tuntutan hubungan kontrak antara konsumen sebagai Penggugat dengan produsen sebagai tergugat. Hubungan kontrak inilah yang menjadi instrumen hukum yang membatasi tanggung jawab penjual.

Sehingga peneliti dapat berpendapat bahwa hakim dalam dalam menginterpretasikan unsur-unsur perbuatan melawan hukum berdasarkan pada Pasal

---

<sup>10</sup> Pasal 1508 KUHPdata menyatakan bahwa Jika si penjual telah mengetahui cacat barang, maka selain diwajibkan mengembalikan harga pembelian yang telah diterimanya, ia juga diwajibkan mengganti segala biaya, kerugian dan bunga kepada si pembeli.

<sup>11</sup> Hukum tanggung jawab pada masa Romawi Kuno didasarkan pada doktrin *caveat emptor*, yang selanjutnya berkembang peraturan yang mengakui *implied warranty* sebagai benih ajaran *strict liability*, yang tertuang dalam peraturan Kaisar Romawi, Adiles tentang penjualan budak dan barang-barang hidup lainnya. Peraturan Adiles mengandung *implied warranty*, dengan menyatakan bahwa penjual harus bertanggung jawab atau menjamin bahwa budak yang dijualnya tidak mengeluarkan suara. Selanjutnya pada pemerintahan Kaisar Yustianus, peraturan yang mengandung *implied warranty* dipertegas dalam kumpulan peraturan (*digest*), yang di dalamnya diumumkan suatu dasar dari *implied warranty* mengenai kualitas penjualan barang, yaitu: *all sellers of shorts of thing(s) are liable for defects*. Peraturan inilah yang menjadi ketentuan umum tentang *strict liability* dalam penjualan suatu barang. Hukum di Inggris mulanya menggunakan prinsip *caveat emptor*, bahwa pembeli bertanggung jawab atas kerusakan tersembunyi atas suatu barang, namun berkembang sejak perkara antara *Holcombe v. Hewson*, kemudian kasus *Gardine v. Gray*, dalam kasus ini hakim menjelaskan masalah penting berkaitan *implied warranty*, jika pembeli tidak memeriksa barang, pembeli tetap memperoleh suatu jaminan mengenai kualitas khusus. Abad pertengahan di Inggris sudah muncul *implied warranty* sebagai sumber doktrin *strict liability*. Sedangkan di Amerika Serikat, pada akhir abad 19, beberapa pengadilan mulai menerapkan teori *implied warranty* mengenai kualitas suatu barang yang dijual, namun sampai memasuki abad ke-20 prinsip *caveat emptor* masih tetap diterapkan.

1365 KUHPerdara yang dalam kasus ini dijadikan dasar hukum gugatan pembatalan lelang tersebut, kurang cermat dan kurang memperhatikan regulasi-regulasi lainnya yang terkait dengan lelang, pada hal ini adalah Peraturan Menteri Keuangan Nomor: 40/PMK.07/2006 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang. Kemudian dalam menentukan unsur-unsur perbuatan melawan hukum, hakim seharusnya tidak menafsirkan secara luas, sehingga pihak-pihak yang tidak bersalah dapat terjamin perlindungan hukumnya.

Salah satu kesalahan hakim tingkat *judex factie* pada perkara ini adalah adanya kesalahan dalam penafsiran hukum Pasal 1365 KUHPerdara tentang Perbuatan Melawan Hukum, yang kurang menafsirkan ketentuan tersebut secara sistematis. Pihak penjual dan pembeli seharusnya tidak dapat disalahkan atas adanya pembentukan nilai limit yang rendah, hal tersebut secara *de jure* telah jelas diatur bahwa penentuan nilai limit merupakan kewenangan absolut pihak penjual, tidak sesuainya nilai limit tersebut dengan NJOP barang tersebut tidak dapat dijadikan dasar hukum untuk pembatalan lelang tersebut. Mengingat bahwa lelang eksekusi ini merupakan lelang yang ditujukan untuk menjalankan suatu putusan pengadilan yang telah memiliki kekuatan hukum yang tetap guna menyelesaikan perkara piutang negara.

Namun pada pengkajian kasus ini, terdapat suatu kesalahan prosedural pelaksanaan lelang, yang dapat dijadikan sebagai dasar gugatan pembatalan lelang. Peneliti menemukan dasar hukum yang dapat dijadikan alasan dan pertimbangan hukum untuk menyatakan bahwa penjual telah melakukan perbuatan melawan hukum dan dapat dijadikan dasar hukum pembatalan lelang ini, yaitu Pasal 14 Ayat (6) Peraturan Menteri Keuangan Nomor: 40/PMK.07/2006 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, yang mengatur bahwa pembatalan lelang dapat dilakukan oleh pejabat lelang dalam hal lelang pertama diikuti kurang dari 2 (dua) peserta lelang.

Fakta hukumnya bahwa pada pelaksanaan lelang eksekusi putusan ini, pihak yang menjadi peserta lelang hanya pihak PT. Wira Sedyta Utama yang diwakili oleh Primkop BAIS TNI. Sehingga peserta lelang hanya bersifat tunggal. Hal ini memang kemudian sudah dijelaskan oleh pihak Penggugat sebagai alasan hukum untuk membatalkan lelang, karena peserta lelang hanya satu orang atau satu badan hukum, sehingga tidak terjadi proses tawar menawar yang *competitive* yang disyaratkan oleh suatu perbuatan lelang (*auction*).

Alasan hukum inilah yang dapat menjadi dasar hukum yang paling kuat untuk membatalkan lelang tersebut, karena sudah jelas melanggar ketentuan Pasal 14 Ayat (6) Peraturan Menteri Keuangan Nomor: 40/PMK.07/2006 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang.

Pada peradilan tingkat *judex factie* ini, hakim tidak menafsirkan tindakan itikad baik pembeli tergolong dalam dimensi objektif ataupun dimensi subjektif. Hal ini sebenarnya dapat dibenarkan karena memang belum ada regulasi yang secara pasti memberikan ukuran itikad baik tersebut. Seluruhnya diserahkan kepada kebijakan para hakim untuk menentukan bahwa pembeli tersebut telah melakukan suatu pembelian objek lelang yang didasarkan pada itikad baik atau tidak.

Namun, pada kasus ini jika alasan hukum yang digunakan oleh hakim untuk menghukum pembeli dan menyatakan tidak beritikad baik, karena telah melakukan suatu perbuatan melawan hukum terkait dengan proses pembentukan harga limit objek lelang, maka hal tersebut tidak dapat dibenarkan. Peneliti kembali menekankan bahwa pembentukan harga limit merupakan hak absolut dari pihak Penjual/Pemilik Barang, jika harga tersebut menimbulkan kerugian bagi pihak Debitur, maka pertanggungjawabannya ada pada pihak Penjual bukan kepada pihak Pembeli, terlepas dari ia beritikad baik atau tidak. Pasal 30 Peraturan Menteri Keuangan Nomor: 40/PMK.07/2006 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, telah mengatur penetapan harga limit menjadi tanggung jawab penjual/pemilik barang, dan menjadi kewenangan absolut pihak penjual/pemilik barang.

Sehingga tidak benar dan tidak beralasan, jika pihak Pembeli, yaitu Tergugat II (Primkob BAIS TNI) yang berlaku atas kuasa Tergugat III (PT. Wira Sedyta Utama) dijadikan pihak yang bersalah dan harus mengganti kerugian bagi pihak Debitur, karena telah melakukan perbuatan melawan hukum.

Pada putusan-putusan perkara ini, mejelis hakim tingkat pertama dan banding menyatakan secara hukum risalah lelang tidak sah dan tidak memiliki kekuatan hukum, namun hakim dalam pertimbangan hukum menyatakan pembeli lelang adalah beritikad baik, jika pembeli melakukan pembelian lelang tersebut bertindak dengan prinsip kehati-hatian agar terhadap dirinya tidak dimintai pertanggungjawaban hukum, artinya sebelum melakukan pembelian tersebut pembeli telah melakukan penelitian secara seksama akan syarat-syarat penjualan lelang tersebut.

Namun jika dasar dan pertimbangan hukum yang digunakan hakim untuk menentukan bahwa Pembeli telah melakukan perbuatan melawan hukum adalah karena ia tidak cermat memperhatikan syarat-syarat penjualan lelang, maka hal tersebut dapat dibenarkan. Salah satu syarat pelaksanaan lelang adalah peserta lelang pertama minimal harus 2 (dua) orang/badan hukum sesuai dengan ketentuan Pasal 14 ayat (6) Peraturan Menteri Keuangan Nomor: 40/PMK.07/2006 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, yang ternyata dalam kasus ini fakta hukumnya menjelaskan bahwa peserta lelang hanya satu orang, yaitu PT. Wira Sedyta Utama. Hal ini seharusnya disadari oleh pembeli, jika pembeli tersebut memiliki itikad baik dan memenuhi prinsip kehati-hatian dalam memperhatikan unsur-unsur persyaratan lelang.

## **2. Penentuan Unsur Hukum Pasal 1365 KUHPerdata pada Perkara Tingkat *Judex Juris***

Berdasarkan kajian peneliti, pada tingkat *judex juris*, yakni pada proses peradilan di tingkat Mahkamah Agung. Peneliti dapat menjelaskan bahwa masih terdapat kesalahan interpretasi hukum pada proses kasasi dan peninjauan kembali. Pada proses kasasi, hakim menyatakan bahwa gugatan penggugat harus dibatalkan secara keseluruhan dan mengangkat sita jaminan yang telah diletakkan. Sehingga Putusan Kasasi Mahkamah Agung R.I. No.2426 K/Pdt/2005 tanggal 26 November 2006 secara langsung telah membatalkan putusan Pengadilan Tinggi Jakarta Nomor: 138/PDT/2005/PT.DKI tanggal 15 Mei 2005 yang memperbaiki putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat Nomor: 132/Pdt.G/2004/PN.Jkt.Pst tanggal 10 November 2004.

Secara unsur substansial yuridis, tidak sepenuhnya tepat jika putusan pada tingkat *judex factie* tersebut dibatalkan, hal-hal yang menjadi dasar pembatalan putusan tersebut tidak benar secara keseluruhan. Karena pembatalan putusan tersebut tetap berpatokan pada dasar-dasar hukum yang digunakan dalam proses pembentukan putusan pada tingkat *judex factie* tersebut.

Putusan kasasi ini, membatalkan putusan-putusan sebelumnya dan menyatakan bahwa lelang tersebut sah dan memiliki kekuatan hukum. Alasan utama yang menjadi dasar pembatalannya adalah adanya kekhilafan dan kekeliruan hakim dalam melakukan interpretasi hukum, seperti yang sudah Peneliti jelaskan sebelumnya.

Selanjutnya pada proses Peninjauan Kembali yang diajukan oleh pihak PT. Amerin Abdi Nusa Container Industry (PT. Amerin Anci), yang menyatakan bahwa terdapat kekhilafan hakim dalam memutuskan perkara-perkara sebelumnya dinyatakan ditolak oleh Majelis Hakim Mahkamah Agung RI. Dasar dan pertimbangan hukum untuk menolak peninjauan kembali dikarenakan kekhilafan atau kekeliruan yang dimaksud oleh pihak pemohon peninjauan kembali adalah mengenai pertimbangan *judex yuris* tentang Penetapan Jumlah Piutang Negara (PJPN) yang tidak pernah dipermasalahkan oleh Penggugat dalam gugatannya serta tentang penentuan harga limit dalam melakukan pelelangan, jelas merupakan pengulangan kembali terhadap fakta-fakta yang terungkat dan bukti-bukti yang diajukan di persidangan yang pada hakekatnya merupakan perbedaan pendapat antara Pemohon Peninjauan Kembali dengan *judex yuris* dalam menilai dan menafsirkan fakta-fakta dan bukti-bukti tersebut hal mana bukan merupakan alasan-alasan untuk mengajukan peninjauan kembali sebagaimana diatur dalam Pasal 67 huruf (f) Undang-undang Nomor 14 Tahun 1985 jo. Undang-undang Nomor 5 Tahun 2004 tentang Mahkamah Agung.

Peneliti sejauh ini sepakat dengan putusan peninjauan kembali yang telah memiliki kekuatan hukum ini. Namun tetap mengingat, bahwa pada awal mulanya perkembangan perkara pembatalan lelang ini, telah terjadi suatu kesalahan penafsiran hukum Pasal 1365 KUHPdata, dan kurang cermatnya hakim dalam melakukan suatu penafsiran hukum secara sistematis, karena hakim melakukan suatu interpretasi hukum yang sifatnya terlalu meluas, tanpa memperhatikan regulasi lainnya yang berkaitan.

Sehingga dasar hukum yang digunakan para hakim sebagai alasan untuk membatalkan lelang adalah salah. Inti dari perkara ini adalah pembatalan lelang karena adanya kesalahan dalam proses pembentukan nilai limit objek lelang. Padahal ketentuan yang mengatur terkait dengan hal tersebut, menjelaskan bahwa hal tersebut tidak bersifat melawan hukum. Sebaliknya, berdasarkan kajian peneliti, dasar hukum yang utama yang dapat digunakan sebagai alasan pembatalan lelang adalah Pasal 14 ayat (6) huruf G Peraturan Menteri Keuangan Nomor: 40/PMK.07/2006 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, di mana secara jelas telah diatur bahwa lelang dapat dibatalkan apabila lelang pertama diikuti kurang dari 2 (dua) Peserta Lelang.

Hal ini sangat sesuai dengan fakta hukum yang terjadi, di mana dalam perkara ini pihak yang menjadi peserta lelang hanya PT. Wira Sedyta Utama yang diwakili oleh Primkop BAIS TNI. Hal ini tentu saja bertentangan dengan asas kepatutan yang dianut dalam ajaran Perbuatan Melawan Hukum Pasal 1365 KUHPerdata. Karena apabila hanya terdapat satu peserta lelang, maka tidak terjadi tawar-menawar yang *competitive* yang disyaratkan oleh suatu perbuatan melelang (*auction*), yang dampaknya akan menimbulkan kerugian bagi pihak debitur.

Dasar hukum inilah yang tidak diinterpretasikan dengan baik oleh para hakim, sehingga putusan-putusan pada tingkat *judex factie* sebelumnya secara hukum tidak dapat dibenarkan secara keseluruhan. Peneliti tidak sepakat jika perkara lelang ini dianggap sah dan memiliki kekuatan hukum, karena perkembangan kasus demi kasus dalam perkara ini, telah menunjukkan adanya suatu kesalahan dalam penerapan hukum pada tingkat peradilan pertama dan tingkat banding, yang memberikan dasar dan pertimbangan hukum yang keliru.

Peneliti memberikan suatu *legal solving*, di mana seharusnya perkara lelang ini tetap dianggap batal, karena telah bertentangan dengan ketentuan Pasal 14 Ayat (6) huruf G Peraturan Menteri Keuangan Nomor: 40/PMK.07/2006 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang atau pada saat pelaksanaan proses lelang tersebut, dapat dilaksanakan suatu lelang ulang<sup>12</sup> sesuai ketentuan Pasal 1 angka 19 dan Pasal 4 Peraturan Menteri Keuangan Nomor: 40/PMK.07/2006 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang. Akan tetapi jika tidak ada inisiatif dari pihak Pejabat/Badan Lelang untuk melakukan lelang ulang, guna menciptakan proses lelang yang sah, maka secara langsung, pihak Pejabat/Badan Lelang telah dianggap melakukan suatu perbuatan melawan hukum.

Pada kesimpulannya, perkara ini seharusnya tetap dapat dibatalkan. Akibat adanya kekeliruan hakim dalam melakukan suatu penafsiran hukum terhadap ketentuan peraturan perundang-undangan lelang terkait, maka putusan hakim pada tingkat *judex factie* dan tingkat *judex juris* tidak memiliki *ratio legis* dan *legal standing* yang kuat. Meskipun putusan tersebut secara hukum benar untuk membatalkan lelang ataupun menyatakan lelang sah, namun dasar dan alasan hukum yang digunakan adalah tidak sesuai dengan fakta hukum pada proses pelelangan.

---

<sup>12</sup> Pasal 1 angka 19 dan Pasal 4 Peraturan Menteri Keuangan Nomor: 40/PMK.07/2006 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, menyatakan bahwa lelang ulang dapat dilakukan jika lelang sebelumnya tidak ada peminat, lelang yang ditahan atau lelang yang Pembelinya wanprestasi. Lelang ulang ini tetap dianggap sah jika hanya dihadiri oleh 1 (satu) orang peserta lelang.

Untuk lebih memudahkan dalam proses pemahaman terkait dengan perbedaan interpretasi hakim dalam menafirkan Pasal 1365 KUHPerdara.

**d. Implikasi Hukum dari Putusan Menyatakan Lelang Tidak Sah dan Batal Demi Hukum atas Barang dan Hasil Lelang Tidak Jelas**

Perbuatan melawan hukum menimbulkan perikatan<sup>13</sup> antara si pembuat kesalahan selaku Tergugat dengan si pihak yang dirugikan selaku Penggugat, sehingga menimbulkan hak-hak dan kewajiban sebagai akibat hukumnya, implikasi dari putusan menyatakan lelang tidak sah dan batal demi hukum, terdapat 4 (empat) hal penting sebagai berikut:

**1. Akibat hukum terhadap kepemilikan barang yang telah dibeli melalui lelang.**

Barang kembali kepada keadaan semula, yaitu dalam kepemilikan si Penggugat yaitu debitur pemilik barang atau pihak ketiga pemilik barang atau Termohon Eksekusi pemilik barang, Jika Penggugat adalah debitur, dengan putusan yang menyatakan lelang batal dan tidak sah, maka barang kembali tetap pada kepemilikan debitur, namun tetap dalam status barang jaminan sebagaimana sebelum lelang dilaksanakan.

Jika Penggugat adalah pihak ketiga seperti istri, ahli waris atau pihak ketiga lainnya yang terbukti pemilik objek lelang, dengan putusan yang menyatakan lelang batal demi dan tidak sah, maka barang kembali pada kepemilikan pihak ketiga tersebut, sedangkan status pengikatan atas barang jaminan menjadi tidak sah. Jika penggugat adalah termohon eksekusi, maka barang kembali kepada kepemilikan Termohon Eksekusi.

**2. Akibat hukum terhadap hak pembeli lelang atas barang dan hasil lelang.**

Akibat hukum terhadap pembeli lelang dapat dilihat dari segi barang objek lelang dan dari segi hasil lelang yang telah disetorkannya. Jika putusan menyatakan lelang batal dan tidak sah, maka hak pembeli lelang atas objek lelang akan menjadi berakhir, apakah jual beli lelang baru pada tahap perjanjian obligatoir, setelah penunjukan

---

<sup>13</sup> Lihat Perikatan di Indonesia. Bandingkan dengan pendapat C. Assers, menyatakan, Golongan “perikatan dari undang-undang sebagai akibat perbuatan orang” dibagi dalam Pasal 1389 dari Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Belanda menjadi perikatan perbuatan halal atau yang melanggar hukum. Perikatan dari perbuatan halal yaitu mengenai hak mewakili orang lain dalam menyelesaikan suatu perkara (*zaakwaarneming* dalam Pasal 1390 dan berikutnya KUHPerdara Belanda dan pembayaran tak terutang Pasal 1395 KUHPerdara Belanda. Dalam KUHDagang Belanda, perikatan pemberian pertolongan (pasal-pasal 560 dan berikutnya dari KUHPerdara Belanda). Mengenai perbuatan melanggar hukum dalam Pasal 1401 KUHPerdara Belanda dan ditemui juga dalam berbagai peraturan. Lihat C. Assers, **Pengajian Hukum Perdata Belanda**, Dian Rakyat, Jakarta, 1991, hlm 63.



pembeli lelang, maupun setelah barang objek lelang telah dilakukan penyerahan, baik penyerahan secara fisik/nyata melalui pengosongan, maupun penyerahan yuridis melalui balik nama di Kantor Pertanahan. Kemudian dari segi hasil lelang, seharusnya dikembalikan oleh pihak yang menjadi kuasa undang-undang mewakili pemilik barang sebagai penjual, diantaranya bank kreditur atau termohon eksekusi atau pemegang hak tanggungan. Hukum dalam hal ini peraturan perundang-undangan tidak mengatur hasil lelang yang dibayar sebagai akibat pembatalan lelang apakah menyangkut pokok, bunga dan biaya. Demikian juga hukum tidak mengatur jangka waktu pengembalian. KUHPerdara<sup>14</sup> hanya mengatur akibat hukum pembatalan perjanjian menerbitkan kewajiban ganti kerugian jika pembatalan perjanjian karena perbuatan melawan hukum.

### **3. Akibat terhadap hak penjual/pihak yang diwakilinya selaku kuasa undang-undang terhadap barang dan hasil lelang.**

Akibat hukum terhadap penjual lelang dapat dilihat dari segi barang objek lelang dan dari segi hasil lelang. Jika putusan menyatakan lelang batal dan tidak sah, maka penjual tidak berhak atas pemenuhan perjanjian kredit atau kewajiban-kewajiban tereksekusi lelang atas barang objek lelang, akibatnya penjual lelang harus mengembalikan hasil lelang kepada pembeli lelang. Dari segi barang jika gugatan berasal dari debitur, maka barang kembali ke dalam status barang semula. Dalam lelang berdasarkan perjanjian kredit, maka pembatalan lelang berakibat objek lelang kembali ke status barang jaminan.

Sedangkan jika lelang berdasarkan hubungan Pemohon Eksekusi dengan Termohon Eksekusi, maka pembatalan lelang berakibat objek lelang kembali ke status barang jaminan umum berdasarkan Pasal 1131 KUHPerdara. Dengan demikian putusan yang menyatakan lelang batal dan tidak sah, tidak menghilangkan hak-hak Penjual atau pihak yang diwakilinya selaku kuasa undang-undang untuk memperoleh pelunasan hutang-hutang debitur, hanya penundaan untuk memperoleh pemenuhan perjanjian kredit dari pihak debitur atau memenuhi perjanjian dari pihak termohon eksekusi. Jika gugatan berasal dari pihak ketiga, maka putusan yang menyatakan lelang batal dan tidak sah, tentunya akan didahului dengan amar putusan yang membatalkan

---

<sup>14</sup> Pasal 1449 KUHPerdara secara tegas menyatakan bahwa perjanjian yang telah dibuat tidak dengan kesepakatan bebas, yaitu yang terjadi karena kekhilafan, paksaan, dan penipuan tersebut dapat dibatalkan berdasarkan suatu tuntutan. Pembatalan perjanjian tersebut, menerbitkan kewajiban untuk memberikan ganti kerugian, biaya, dan bunga terhadap pihak yang menurut ketentuan.

pengikatan/pemberian jaminan, sehingga berakibat berakhirnya hak-hak pihak yang diwakili penjual atas barang jaminan, tetapi hutang dari debitur tetap ada.

#### **4. Mengenai kewajiban debitur/Termohon Eksekusi yang menjadi dasar untuk pelaksanaan lelang.**

Akibat hukum kewajiban debitur untuk memenuhi perjanjian sebagai dasar pelaksanaan lelang. Jika putusan menyatakan lelang batal dan tidak sah, maka barang kembali pada keadaan semula, berarti pelaksanaan lelang dan hasil lelang dianggap tidak pernah ada, hutang debitur kembali kepada posisi semula. Jika gugatan berasal dari debitur, putusan menyatakan lelang batal dan tidak sah mengembalikan barang objek lelang pada kepemilikan debitur semula dan pengikatan jaminan semula dan hutang pada posisi semula. Jika gugatan berasal dari pihak ketiga, putusan menyatakan lelang batal dan tidak sah mengakibatkan kepemilikan barang objek lelang kembali pada pihak ketiga, hutang tetap pada posisi semula menjadi kewajiban debitur. Jika gugatan berasal dari Termohon Eksekusi dalam perkara yang menjadi dasar lelang, putusan menyatakan lelang batal dan tidak sah mengakibatkan kepemilikan objek lelang kembali kepada Termohon Eksekusi, kewajiban Termohon Eksekusi tetap pada posisi semula.

Dari keempat implikasi tersebut di atas, maka implikasi berupa akibat hukum terhadap hak pembeli lelang atas barang dan hasil lelang tidak jelas, sehingga terlihat bahwa perlindungan hak-hak pembeli dalam lelang tidak jelas. Mengenai hak-hak pembeli lelang dalam setiap perkara tergantung pada masing-masing majelis hakim dalam memberikan interpretasi hukum dan pertimbangan hukum yang berbeda serta penilaian yang berbeda atas gugatan perbuatan melawan hukum tersebut.

Putusan yang adil adalah hakim menyatakan barang tetap pada pembeli, sekalipun terdapat perbuatan melawan hukum dalam salah satu prosedur lelang. Menurut Wirjono Prodjodikoro, pembatalan oleh hakim mengakibatkan perbuatan hukum yang dibatalkan itu dianggap seolah-olah sama sekali tidak terjadi. Konsekuensinya ialah semua perbuatan-perbuatan hukum yang didasarkan atas suatu perbuatan hukum yang dibatalkan itu, harus dianggap tidak sah adanya dan dibatalkan pula.<sup>15</sup>

---

<sup>15</sup> Dikenal 2 (dua) macam pembatalan yaitu *nietig-verniegtigbaar* dan *vernietig-baarheid*. Lihat Wirjono Prodjodikoro, **Asas-Asas Hukum Perdata**, Penerbit Sumur Bandung, Bandung, 1995, hlm 49-50.

## PENUTUP

### a. Kesimpulan

Hasil penelitian sebagaimana diuraikan pada bab-bab terdahulu dapat disimpulkan sebagai berikut:

1. Proses penafsiran Pasal 1365 KUHPdata terlalu diartikan secara meluas, sehingga pihak-pihak yang tidak bersalah diharuskan memberikan suatu bentuk pertanggungjawaban hukum atas suatu tindakan yang secara hukum sebenarnya tidak mereka lakukan dan bukan menjadi kewajiban mereka. Proses penafsiran Pasal 1365 KUHPdata juga tidak memperhatikan peraturan perundang-undangan terkait yaitu Peraturan Menteri Keuangan Nomor 40/PMK.07/2004 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, yang kemudian membatalkan lelang tersebut tidak memiliki *legal standing* yang kuat.
2. Implikasi dari putusan yang menyatakan lelang tidak sah dan batal demi hukum, terdapat 4 (empat) hal poin penting, dan keempat implikasi tersebut menunjukkan bahwa perlindungan hukum hak pembeli lelang dalam berbagai putusan pengadilan atas barang dan hasil lelang tidak jelas, sehingga hak-hak pembeli lelang dalam setiap perkara tergantung pada masing-masing majelis hakim memberi pertimbangan hukum yang berbeda dan penilaian yang berbeda. Lelang masih terbuka terhadap bantahan/keberatan/gugatan.

### b. Saran

Adapun saran-saran yang dapat diajukan dalam rangka penelitian ini, sebagai berikut:

1. Perlu dibuatkan undang-undang partial tentang lelang sebagai jual beli menggantikan *Vendu Reglement*, dengan menekankan tanggung jawab penjual terhadap barang dan keabsahan dokumen persyaratan lelang dan ganti rugi sebagai akibatnya.
2. Gugatan tentang lelang memintakan majelis hakim untuk menyatakan lelang sebagai perbuatan melawan hukum, dimasukkan sebagai kewenangan pengadilan niaga dengan prosedur yang cepat, dengan pemberian jangka waktu yang pasti, dan upaya hukum langsung kasasi, sehingga para pihak dalam gugatan dapat lebih cepat memperoleh putusan. Perlu persamaan persepsi hakim-hakim di Indonesia tentang lelang, karenanya pemerintah perlu mengadakan sosialisasi dan koordinasi dengan hakim tentang lelang, sehingga teratasi keberpihakan dan ketidakmengertian hakim.

## DAFTAR PUSTAKA

### BUKU

- Abdulkadir Muhammad, **Hukum Harta Kekayaan**, Citra Aditya Bakti, Bandung, 1994.
- Appeldoorn, Van L.J, **Pengantar Ilmu Hukum**, Pradnya Paramita, Jakarta, 1976.
- Direktorat Informasi dan Hukum Departemen Keuangan, **Buku Pedoman Penanganan Perkara di Lingkungan DJPLN**, Departemen Keuangan, Jakarta, 2005.
- Djamhuri Zein, **Pengurusan Lelang Negara**, Modul Pada Program Diploma I Keuangan Spesialisasi Pengurusan Piutang dan Lelang Negara. Departemen Keuangan Republik Indonesia, Jakarta, Badan Pendidikan dan Latihan Keuangan Pusdiklat Keuangan Umum, Jakarta, 1996.
- Djuhaendah Hasan, **Laporan Hasil Penelitian Masalah Barang Jaminann Dalam Perjanjian Kredit**, Badan Pembinaan Hukum Nasional, Departemen Kehakiman, Jakarta, 1993.
- Harvey, Brian W. Franklin Meisel, *Auctions Law and Practices*, London, Butterworth & Co. Ltd, London, 1985.
- Mantayborbir, S., Iman Jauhari, **Hukum Lelang Negara di Indonesia**, Penerbit Pustaka Bangsa Press, Jakarta, 2003.
- Moegni Djojodirjo, **Perbuatan Melawan Hukum**, Jakarta, Pradnya Paramita, Jakarta, 1982.
- M. Yahya Harahap, **Ruang Lingkup Permasalahan Eksekusi Bidang Perdata**, PT. Gramedia Pustaka Utama, Jakarta, 1995.
- , **Beberapa Tinjauan Mengenai Sistem Peradilan dan Penyelesaian Sengketa**, Bandung, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, 1997.
- Munir Fuady, **Hukum Bisnis dalam Teori dan Praktek**, Buku kesatu, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, 1996.
- , **Perbuatan Melawan Hukum (Pendekatan Kontemporer)**, Bandung, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, 2002.
- Naskah Akademik Rancangan Undang-Undang Lelang. Departemen Keuangan Republik Indonesia Direktorat Jenderal Piutang dan Lelang Negara**, Biro Hukum-Sekretariat Jenderal, Jakarta, 18 Februari 2005.

Retnowulan Sutantio, **Hukum Acara Perdata Dalam Teori Dan Praktek**, Penerbit Mandar Maju, Bandung, 2004.

-----, **Laporan Akhir Penelitian Tentang Perlindungan Hukum Eksekusi Jaminan Kredit**, Badan Pembinaan Hukum Nasional Departemen Kehakiman, Jakarta, 1997-1998.

Rochmat Soemitro, **Peraturan dan Instruksi Lelang**, Edisi Kedua, Bandung, Penerbit PT. Eresco, Bandung, 1987.

Sumarni Alam, **Laporan Tahap Akhir Karya Tulis Bidang Upaya Hukum Tentang Aspek Hukum Jaminan/Hak Tanggungan Dalam Dunia Usaha Perbankan**, Departemen Kehakiman dan Hak Asasi Manusia, Badan Pembinaan Hukum Nasional, Jakarta, 2000.

## JURNAL

Biro Lelang Negara Badan Urusan Piutang dan Lelang Negara, **Kumpulan Makalah Mengenai Lelang Dalam Berbagai Seminar**, Biro Lelang Negara Badan Urusan Piutang dan Lelang Negara Departemen Keuangan BUPLN, Jakarta, 1997.

Parlindungan A.P., **Suatu Pemikiran Mengenai Hak Milik Pada Umumnya (Hak Kemilikan) Pengertian Asas-Asas Dan Tempatnya Dalam Hukum Nasional**, Kertas Kerja Pada Simposium “Hak Milik Tanah Menurut Undang-Undang Pokok Agraria” diselenggarakan oleh Badan Pembinaan Hukum Nasional Departemen Kehakiman, Bandung, 20-22 Januari 1983.

## PUTUSAN PENGADILAN

Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat Nomor : 132/PDT.G/2004/PN Jkt. Pst.

Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat Nomor : 41/Pdt/G/1994/PN.Jkt.Pst tanggal 27 April 1995 jo. Putusan Pengadilan Tinggi DKI Jakarta No. 560/PDT/1996/PT.DKI. tanggal 21 Januari 1997 jo. Mahkamah Agung RI No. 4957K/PDT/1998/MARI.

## PERATURAN PERUNDANG-UNDANGAN

KUHPerdata (Kitab Undang-Undang Hukum Perdata) Stbl. 1847/23 antara lain Pasal 389, 395, 1139 (1), 1149 (1).

Peraturan Menteri Keuangan Nomor 40/PMK.07/2006 tanggal 30 Mei 2006 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang.

*Vendu Reglement* (Peraturan Lelang) *Staatsblaad* 1908 : 198 sebagaimana telah beberapa kali diubah terakhir dengan *Staatsblaad* 1941 : 3.